


Руководители:

И.о. главного врача Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии» в г. Каменске-Уральском, Каменском районе, Сухоложском и Богдановичском районах



Порошкина Елена Эдуардовна
расшифровка подписи

Исполнитель: юрисконсульт отдела экспертиз в сфере защиты прав потребителей Каменск-Уральского ФБУЗ «ЦГиЭ в СО»

Абдрахманова
Светлана Игоревна


тел. 8(3439) 36-48-22
16 мая 2018 года

ВАЖНЫЕ НЮАНСЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

По закону жилые помещения можно использовать только для проживания владельца и членов его семьи, а также других граждан. Но на помещении его собственник может и заработать. Такую законодательную возможность дает сдача помещения в аренду. Основанием таких правоотношений в основном является договор найма жилого помещения (аренда).

Сдавая жилье в аренду, собственник должен помнить, что данная сделка требует немалой осторожности и внимательности. Далеко не всегда арендаторами выступают добросовестные люди, которые будут придерживаться всех правил, а также вовремя вносить арендную плату.

Для обеих сторон очень важен договор найма и акт приема-передачи. Имея эти документы, можно уберечься от многих проблем. Эти документы гарантируют, что обе стороны будут придерживаться правил, оговоренных при заключении договора найма. Если какая-то из сторон будет нарушать правила, то к ней может быть применено наказание, которое также можно прописать в договоре (например, для арендатора – выселение из квартиры).

Первое, с чего необходимо начинать, - это **подтверждение личности**. Арендатор должен удостовериться в том, что заключает договор именно с собственником жилья, а владелец недвижимости, в свою очередь, обязан сверить паспортные данные арендатора.

После определения сторон наступает время **фиксирование объекта съема**. В договоре необходимо обязательно указать, что именно сдается в аренду: дом, квартира, комната. Также нужно вписать адрес.

В договоре должны присутствовать данные свидетельства о собственности. Без них речь о заключении договора аренды идти не может. Ведь собственников может быть двое – тогда потребуется согласие (подпись) второго.

Оплата. В договоре обязательно должен присутствовать пункт, в котором будут указаны способ оплаты, сроки, сумма. Также стоит зафиксировать размер пени или штрафов в случае несвоевременной оплаты аренды или повреждения имущества. В случае получения предоплаты, следует упомянуть данный факт в договоре.

Срок действия. В договоре найма обязательно прописывается срок действия. Если он отсутствует, договор будет действителен на протяжении пяти лет, согласно ст. 683 Гражданского кодекса РФ.

В договоре необходимо подробно описать **права и обязанности** собственника и арендатора.
Важные нюансы:

- оплата коммунальных услуг может производиться как квартиросъемщиком, так и владельцем помещения, поэтому следует отразить в договоре этот нюанс.
- необходимо внести в договор пункт, где будут указаны сроки досрочного расторжения при условии несвоевременной платы за жилье арендатором.
- важно указать, что субаренда неприемлема. Нередко владельцы застают в квартире людей, которые не имеют прописки в данном городе или даже гражданства, хотя изначально там должны были проживать конкретные люди, с которыми был заключен договор аренды.
- нужно указать в договоре сроки посещения арендодателем своей недвижимой собственности.
- следует также обозначить в договоре разрешение или запрет на содержание в квартире домашних питомцев.
- с учетом экономической ситуации арендодатель может повысить размер арендной платы через неопределенной время, поэтому арендатору стоит оговорить этот момент в договоре.
- следует указать на кого возлагаются обязанности проведения текущего ремонта, и кто должен устранять аварии в инженерных сетях.

- обязательно следует описать имущество, а также степень его износа и квартиры в целом (разумно сделать панорамные фото и приложить их к договору).

- необходимо прописать услуги, за которые нужно будет платить в рамках договора аренды.

Напоминаем, для получения консультаций и оказания правовой помощи при нарушении потребительских прав граждане могут обращаться в отдел экспертиз в сфере защиты прав потребителей, реализующий функции Консультационного центра для потребителей Филиал ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области в городе Каменск-Уральский, Каменском районе, Суходождском и Богдановическом районах». Мы находимся по адресу: г. Каменск-Уральский, пр. Победы, д.97, каб. 107, тел. 36-48-22.